

## Antrag

der Abgeordneten **Margarete Bause, Dr. Martin Runge, Ulrike Gote, Christine Kamm, Renate Ackermann, Dr. Sepp Dürr, Anne Franke, Thomas Gehring, Eike Hallitzky, Ludwig Hartmann, Dr. Christian Magerl, Thomas Mütze, Maria Scharfenberg, Theresa Schopper, Adi Sprinkart, Claudia Stamm, Susanna Tausendfreund, Simone Tolle** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN)**

### **Wohnungsentwicklungspolitisch und sozialverträglichstes Konzept bei der Vergabe des GBW-Wohnungsbestandes berücksichtigen**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, umgehend dafür Sorge zu tragen, dass bei den Verhandlungen über den Verkauf der GBW AG durch die BayernLB die vertraglichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass bei der Vergabe des GBW-Wohnungsbestandes das wohnungsentwicklungspolitische Konzept und dessen Sozialverträglichkeit bewertet und maßgeblich berücksichtigt werden.

#### **Begründung:**

Der große GBW-Wohnungsbestand hat in Bayern stadt- und regionalpolitische Bedeutung. Die Wohnungen gehören dem preiswertesten Segment an und sind noch zu ca. einem Viertel in der Sozialbindung. Ein Verlust dieses Segments an Wohnungsunternehmen, die sich mittelfristig hohe Renditen über Umwandlungen in Eigentumswohnungen oder über Luxusmodernisierungen erwarten, würde zu verheerenden Verdrängungen der angestammten Wohnbevölkerung und Gentrifizierung mit entsprechenden Mietsteigerungen führen. Insbesondere in den Ballungsräumen mit schon jetzt von Normalverdienern kaum mehr bezahlbaren Mieten würde dies den Wohnungsnotstand weiter vergrößern mit der Folge, dass Dienstleistungsberufe (Pflege- bzw. Versorgungskräfte, Feuerwehr, Erzieherinnen bzw. Erzieher...) sich kaum mehr angemessen mit Wohnraum versorgen könnten.

Die Vergabe des GBW-Wohnungsanteils darf sich daher nicht nach dem am Markt maximal erzielbaren Preis entscheiden. Der Immobilienmarkt ist derzeit überhitzt und von Kapitalanlegern mit teilweise unrealistischen Erwartungen dominiert. Die mittel- und langfristigen gesellschaftlichen Kosten eines wenig mieterfreundlichen Konzepts, eines nicht auf langfristige Bewirtschaftung ausgelegten Wohnungsentwicklungskonzepts und unzureichende Sozialverträglichkeit werden erheblich sein und mögliche Kaufpreisvorteile bei weitem in den Schatten stellen.

Unter diesen Umständen ist eine stadt- und landesentwicklungspolitisch begründete Vorgabe zur Sicherung eines wohnungspolitischen Konzepts, beispielsweise in Form einer „Konzeptausschreibung“, auch nach EU-Recht zulässig.

Gemeinnützige Zielvorstellungen können sehr gut durch gemeinnützige und kommunale Wohnungsunternehmen verwirklicht werden. Umgekehrt gilt auch: Unternehmen, die einen konzeptunabhängigen Maximalpreis bezahlen, können anschließend keine an den Mieterinnen- bzw. Mieterinteressen orientierte Unternehmenspolitik verfolgen.

Die Vorgabe einer Konzeptausschreibung bedeutet, dass nicht automatisch derjenige den Zuschlag erhält, der das meiste Geld bietet, sondern der, der für das Land Bayern das wohnungsentwicklungspolitisch beste und sozialverträglichste Konzept bietet. Beispielhaft hierfür wäre das „Modell der Münchner GWG und der GEWOFAG“ zu nennen, das für untere Einkommen eine eindeutige Mietobergrenze festlegt. Durch ein Bepunktungsverfahren wird sichergestellt, dass bei einer Konzeptausschreibung das Konzept stärker bewertet wird als der Preis.

Das Konzept, das die am Kauf interessierten Investoren erfüllen müssen, muss den dauerhaften Erhalt des Mietwohnraums zum Ziel haben. Hierzu müssen die Wohnungen für 50 Jahre grundsätzlich Miet- oder Genossenschaftswohnungen bleiben (Umwandlungsverbot). Danach können die zuständigen Verwaltungen über eine Aufhebung nach Antrag entscheiden. In Gemeinden mit besonderem Wohnraumbedarf (Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum) soll auch danach das Umwandlungsverbot bestehen bleiben, solange der Mangel nicht beseitigt ist. Auch weiterhin sind die besonderen Umwandlungsschutzrechte für langjährige Mieter und Mieter ab 60 Jahren einzuhalten.

Neu- und Wiedervermietungen sind nur nach Grundsätzen eines Sozialen Mietkonzepts zulässig, das das Ziel hat, erschwingliche, sozialverträgliche Mieten festzulegen, aber auch die Wohnwertorientierung und die Kostendeckung zu beachten. In den Wohnanlagen muss die sozial ausgewogene Mieterstruktur bewahrt werden.